



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2349 -2022-SUNARP-TR

Lima, 17 de junio de 2022

APELANTE : **MERY ANCO ALFÉREZ**
TÍTULO : N° 864877 del 23/3/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 6218 del 10/5/2022.
REGISTRO : Predios de Juliaca.
ACTO : Compraventa.
SUMILLA :

ADECUACIÓN DEL TÍTULO CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL

“Constituye uno de los aspectos de calificación registral verificar que el título traslativo de dominio materia de rogatoria se adecúa a los antecedentes registrales respecto a la titularidad de dominio sobre el predio.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del predio registrado en la partida electrónica N° 11033782 del Registro de Predios de Juliaca, otorgada por Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano en favor de Mery Anco Alférez, en mérito del testimonio de la escritura pública del 20/7/2006 otorgada ante notario de Juliaca Luis Alfredo Cuba Ovalle, expedido el 5/9/2017 por Pedro Tapia Cruz en calidad de director de la Dirección de Archivo Intermedio del Gobierno Regional de Puno.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Juliaca Carmen Cirila Montoya Montoya formuló la siguiente tacha sustantiva:

I.- ANTECEDENTES:

Se solicita compra venta del predio inscrito en la partida N° 11033782.

II- ANÁLISIS:

De conformidad a lo establecido en el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, por la tacha sustantiva.- El Registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

De lo solicitado por la presentante, la rogatoria es inscribir la transferencia de la tienda 205 inscrita en la partida electrónica N° 11033782; sin embargo, de la revisión de la escritura pública 3416, de fecha 20/07/2006, extendida por Notario Público Luis Alfredo Cuba Ovalle; en la cláusula tercera, la vendedora doña Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano, otorga en calidad de venta real y enajenación perpetua a la compradora doña: Mery Anco Alférez, el inmueble denominado tienda N°106, más no la tienda 205. Sírvase aclarar.

Así mismo, de la revisión de la partida electrónica N° 11033765, tienda 106, la vendedora Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano, no cuenta con derechos de propiedad inscrito, por haber transferido el predio a terceros-

III.- CONCLUSIONES:

Por los fundamentos expuestos y en atención a lo establecido por el artículo 42-A°, del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a TACHAR el presente título, disponiendo la devolución de la documentación presentada.

RESOLUCIÓN No. 2349-2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La escritura pública presentada con el título, se encuentra referida a la venta de dos predios, habiéndose formulado la reserva de inscripción sobre la tienda 106 – partida N° 11033765, restringiéndose la rogatoria a la tienda 205 - partida N° 11033782.
- La tacha adolece de defecto pues solo se ha considerado la cláusula tercera del contrato, la cual es dudosa en cuanto a su contenido, habiendo omitido realizar una interpretación sistemática del acto jurídico por no analizar la cláusula mencionada en conjunto con las demás cláusulas del contrato, tal como establece el artículo 169 del Código Civil.
- En la cláusula primera y segunda de la escritura pública, la vendedora declara ser propietaria de un edificio de cuatro pisos en la ciudad de Juliaca, en el que se encuentra ubicada LA TIENDA ubicada en el Jr. Lima N° 106 interior 105 del primer nivel y la tienda N° 205 ubicada en el segundo nivel. Así, la vendedora concibe al objeto de venta como una sola unidad a la que denomina LA TIENDA, la que se ubica en el Jr. Lima N° 106 interior 105 del primer nivel y la tienda N° 205 del segundo nivel, ambas unidas por una escalera caracol compartiendo los servicios higiénicos e instalaciones eléctricas.
- De las cláusulas del contrato no cabe duda que los bienes descritos y transferidos, son la tienda 106 interior 105 – inscrita en la partida N° 11033165 y la tienda 205 – inscrita en la partida N° 11033782 del Registro de Predios de Juliaca.
- Sin embargo, en la cláusula tercera la vendedora declaró que “da en venta real y enajenación perpetua a la compradora, el inmueble denominado TIENDA N° 106 descrita en la cláusula anterior (cláusula segunda) por la suma de US\$ 20,000.00, recibidos por la vendedora.”
- En la cláusula segunda no se describió ningún inmueble denominado Tienda N° 106, sino, la Tienda ubicada en el Jr. Lima N°106 interior 105 del primer nivel y la tienda N° 205 ubicado en el segundo nivel. Ante esta incongruencia, mal haríamos en interpretar literalmente la cláusula tercera y afirmar que lo único que se vendió fue la Tienda N° 106, sin tener en cuenta las demás cláusulas del contrato, omitiendo de aplicar lo previsto por el artículo 169 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1) En la partida N° 11033782 del Registro de Predios de Juliaca se encuentra inscrita la tienda 205 – segundo nivel, ubicada en Jr. Lima 106-110-114 y calle Huayna Cápac 148-152-156-160-168 del distrito y provincia de San Román, departamento de Puno.

Según la partida en mención, el dominio corre registrado en favor de Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano.

2) En la partida N° 11033765 del Registro de Predios de Juliaca se encuentra inscrita la tienda 106 interior 105 – primer nivel, ubicada en Jr. Lima 106-110-114 y calle Huayna Cápac 148-152-156-160-168 del distrito y provincia de San Román, departamento de Puno.

RESOLUCIÓN No. 2349-2022-SUNARP-TR

Según la partida en mención, el dominio corre registrado en favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Abarca del Carpio y Rosa Amelia García del Carpio en virtud a la venta otorgada por Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano, según escrituras públicas del 15/4/2014 y del 10/7/2014 expedidas por notario Wilson A. Canelo Ramírez (asiento C00003).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal. Con el informe oral del abogado Pedro G. Quiñonez Cornejo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el título traslativo de dominio presentado se adecúa a los antecedentes registrales en cuanto a la titularidad de dominio del predio.

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, entre otros aspectos, deberán:

“a) **Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción**, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)

b) **Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción**, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, tratándose de la calificación de una compraventa, el Registro verifica, entre otros aspectos, que el vendedor tenga derecho inscrito en la partida del predio que se transfiere. Lo expuesto encuentra sustento en el principio del tracto sucesivo, previsto en el artículo 2015 del Código Civil, en virtud del cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. De ese modo, para que se inscriba un acto o derecho debe también estar inscrito el acto del cual deriva y así sucesivamente, existiendo una cadena de transmisiones derivadas las unas de las otras.

2. En el presente caso se solicita la inscripción de la compraventa del predio registrado en la partida electrónica N° 11033782 del Registro de Predios de Juliaca, otorgada por Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano a favor de Mery Anco Alférez, en mérito del testimonio de la escritura pública del 20/7/2006 otorgada ante notario de Juliaca Luis Alfredo Cuba Ovalle, expedido el 5/9/2017 por Pedro Tapia Cruz en calidad de director de la Dirección de Archivo Intermedio del Gobierno Regional de Puno.

La registradora formuló tacha sustantiva al advertir que se solicita la inscripción de la compraventa de la tienda 205, sin embargo conforme a la cláusula tercera del instrumento público presentado, la enajenación versa sobre la tienda 106, en la que la vendedora no cuenta con derecho de propiedad por haberlo transferido a terceros.

3. Conforme al artículo 1529 del Código Civil: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”. De esta definición se desprende que la

RESOLUCIÓN No. 2349-2022-SUNARP-TR

compraventa es un contrato consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento, es decir, con el solo acuerdo entre vendedor y comprador sobre el bien, el precio y sobre todas sus demás estipulaciones. Nuestro ordenamiento jurídico tratándose de inmuebles, establece que por el solo hecho de la celebración del contrato, el vendedor se obliga a transferir la propiedad, el comprador automáticamente queda convertido en propietario – artículo 949 del Código Civil – sin requerirse para ello ni de la entrega del inmueble al comprador ni de la inscripción en el Registro de Predios, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. En suma, para la transferencia de la propiedad de bien inmueble basta el título (el contrato de compraventa).

4. Por otro lado, la compraventa como todo acto jurídico tiene que cumplir con los requisitos de validez que establece el artículo 140 del Código Civil como son la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas; plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley; objeto física y jurídicamente posible; fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Sin perjuicio de ello, conforme a lo establecido en el artículo 1529 del mismo Código, la compraventa también debe reunir los elementos que son propios de su tipo contractual, es decir, el bien y el precio.

En esa línea, si en el acto falta alguno de estos requisitos el contrato será inválido; por consiguiente, en todo contrato de compraventa deben distinguirse a los sujetos (comprador y vendedor), el bien y el precio.

5. De conformidad con el principio de titulación autentica regulado en el artículo 2010 del Código Civil, la inscripción se realiza en mérito de instrumento público, salvo disposición diferente, entre los cuales se encuentran la escritura pública, las resoluciones judiciales y las resoluciones administrativas.

Si bien el otorgamiento de escritura pública no constituye un requisito del contrato de compraventa, por ser este consensual, ello no desvirtúa el hecho que – en aplicación del principio de titulación auténtica – para su inscripción en el Registro requiere de una formalidad, como es el otorgamiento de escritura pública, instrumento público en el cual deben distinguirse todos los elementos de la compraventa, tales como los sujetos, el bien y el precio.

Asimismo, siendo por excelencia la compraventa uno de los actos traslativos de dominio sobre inmuebles, es evidente su carácter inscribible en el Registro de Predios conforme a los artículos 2019 del Código Civil y 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

6. Ahora bien, de la revisión de la escritura pública del 20/7/2006 otorgada por Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano en favor de Mery Anco Alférez ante notario de Juliaca Luis Alfredo Cuba Ovalle, apreciamos lo siguiente:

“(…)

PRIMERA.- La vendedora doña Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano declara que es legítima propietaria de un edificio de cuatro pisos situado en la esquina formado por los jirones Lima N° 106, 110, y 114 con el Jr. Huayna Cápac N° 148, 152, 156, 160 y 168 de esta ciudad de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, dejando constancia que la puerta principal del edificio tiene el número 168 del Jr. Huayna Cápac, bien propio y de libre disponibilidad, con acreditación de propiedad e independización según constancia registral inscrita en la partida Nro. 05007870 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de esta ciudad de Juliaca, (...)

RESOLUCIÓN No. 2349-2022-SUNARP-TR

SEGUNDA.- Que, en el edificio referido en la cláusula primera, se encuentra ubicada la tienda ubicada en el Jr. Lima número 106 interior 105 del primer nivel y la tienda Nro. 205 ubicado en el segundo nivel del Cercado de la ciudad de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, cuya descripción es la siguiente:

Primer piso: Área: 26.61 metros cuadrados y un perímetro de 20.875 metros lineales, **puerta exterior número 106 en el Jr. Lima, tienda Nro. 105 interior**, cuyas colindancias son las siguientes: (...)

Segundo piso: Área: 28.42 metros cuadrados, **puerta interior signado con el Nro. 205** cuyas colindancias son las siguientes: (...) **los dos pisos antes citados se comunican con escalera de caracol de fierro, la tienda descrita de dos pisos tiene servicios higiénicos** compuestos por taza y lavatorio e instalaciones eléctricas empotradas conectadas a la caja Nro. 05 que contiene el medidor de energía eléctrica, igualmente los servicios de agua y desagüe se encuentran operativos.

Precio del bien y forma de pago.

TERCERA.- La vendedora, doña Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano mediante el presente acto jurídico **da en calidad de venta real y enajenación perpetua a la compradora doña Mery Anco Alfárez el inmueble denominado tienda Nro. 106 descrita en la cláusula anterior por la suma de veinte mil dólares americanos (\$ 20,000.00)** suma que la vendedora declara haber recibido de la compradora mediante operación efectuada en el fondo mutuo que la vendedora tiene en el Banco Continental de la ciudad de Juliaca, en consecuencia el precio pactado entre las partes se encuentra cancelado en su integridad, sirviendo también la presente suficiente recibo acusatorio.

CUARTA.- El bien inmueble enajenado comprende entradas y salidas que corresponde a la tienda vendida y todo cuanto por hecho y derecho corresponden al bien vendido sin reserva ni limitación alguna.

(...)

SEXTA.- La compradora bajo responsabilidad no podrán alterar la fachada del edificio, ni hacer construcciones que alteren la estructura del edificio o cause un perjuicio a los ambientes con los cuales colinda la tienda vendida. Así mismo, se deja expresa constancia que los aires de la tienda vendida del segundo nivel pertenecen a la vendedora.

(...)” (Lo resaltado es nuestro).

A tenor de lo expuesto en la escritura pública de compraventa, podemos distinguir todos los elementos esenciales del contrato, tales como las partes (Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano y Mery Anco Alfárez) y el precio convenido de US\$ 20,000.00 dólares americanos.

En cuanto al bien materia de venta, ha sido identificado en la cláusula tercera del contrato, como la tienda 106.

7. Ahora bien, como se aprecia de la cláusula primera de la escritura pública citada la vendedora declaró ser propietaria de un edificio de 4 pisos ubicado en la esquina formado por los jirones Lima N° 106, 110, y 114 con el Jr. Huayna Cápac N° 148, 152, 156, 160 y 168 de Juliaca, inscrito en la partida N° 05007870 del Registro de Predios de Juliaca.

En la cláusula segunda se precisa que el acotado edificio consta de: “la tienda ubicada en el Jr. Lima número 106 interior 105 del primer nivel y la tienda Nro. 205 ubicado en el segundo nivel”, esto es, se individualizan 2 bienes: 1) la tienda 106 interior 105 del primer nivel y 2) la tienda 205 del segundo nivel; y seguidamente, se describe la extensión y demás características de cada una. Asimismo, se indica que los pisos 1 y 2 se comunican por una escalera caracol.

Finalmente, habiéndose identificado estos dos bienes independientes conformantes del edificio matriz, en la cláusula tercera se señala de manera expresa que lo que constituye materia de venta es solo uno de ellos, (tienda 106).

RESOLUCIÓN No. 2349-2022-SUNARP-TR

8. De otro lado, la apelante señala que la escritura pública presentada se encuentra referida a la venta de dos predios, habiéndose formulado la reserva de inscripción sobre la tienda 106 – partida N° 11033765, restringiéndose la rogatoria a la tienda 205 - partida N° 11033782; al respecto, debe señalarse que de conformidad con el principio de rogación regulado en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, la rogatoria alcanza a todos los actos o derechos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa, siendo que en el presente caso se aprecia del formulario de solicitud de inscripción que no se ha formulado reserva alguna.

Asimismo, la apelante solicita que se efectúe una interpretación conjunta de las cláusulas del contrato para determinar que se transfirió una sola unidad a la que se denomina “la tienda”, que se ubica en el Jr. Lima N° 106, que comprende en el primer nivel el interior N° 105 y en el segundo nivel la tienda N° 205, unidas por una escalera caracol compartiendo servicios higiénicos e instalaciones eléctricas.

Cabe señalar que en este caso no es necesario recurrir a la interpretación del acto jurídico, bajo los alcances de los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil¹, dado que del análisis efectuado no surgen dudas sobre los alcances del contrato, por el contrario es clara la manifestación de voluntad expresada por las partes al establecer en la cláusula tercera que el bien materia de venta es la tienda 106 interior 105 del primer nivel.

Además, la apelante solicita se considere que en el instrumento público obran como insertos, la incorporación de las partidas N° 11033782 (tienda 205) y N° 11033765 (tienda 106) y el pago de alcabala por la transferencia del predio ubicado en el Jr. Lima Int. 106 Lt. Tda. 205, por las dos tiendas descritas en la cláusula segunda; y que en la cláusula sexta: “se deja expresa constancia que los aires de la tienda vendida del segundo nivel pertenecen a la vendedora”; al respecto, debe señalarse que los referidos insertos no modifican la manifestación de voluntad expresada en la escritura pública del 20/7/2006.

9. De otro lado, respecto al bien materia de venta (tienda 106) se advierte de la partida N° 11033765 del Registro de Predios de Juliaca, que tiene como titular del dominio a la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Abarca del Carpio y Rosa Amelia García del Carpio, en virtud a la venta otorgada por Blanca Celina Adriana del Carpio Bejarano, según escrituras públicas del 15/4/2014 y del 10/7/2014 expedidas por notario Wilson A. Canelo Ramírez (asiento C00003).

Consecuentemente, no existe adecuación del título presentado con el antecedente registral (asiento C00003) en cuanto a la titularidad del dominio, por lo que no procede la inscripción en los términos solicitados.

10. Se sugiere al usuario que para efectos de aclarar cuál es el bien materia de venta, deberá presentarse escritura pública aclaratoria por los otorgantes o sucesores²; en tal sentido, el título adolece de defecto subsanable.

¹ **Artículo 168.-** El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

Artículo 169.- Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Artículo 170.- Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

² Conforme al primer párrafo del artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1049: “El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Ésta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En el caso que el instrumento que contiene la aclaración, adición o modificación

RESOLUCIÓN No. 2349-2022-SUNARP-TR

Consecuentemente, corresponde **revocar la tachasustantiva formulada por la registradora** al amparo del literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos y **disponer la observación del título**.

11. Finalmente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos³, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral correspondiente.

En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica N° 11033782 del Registro de Predios de Lima, materia de rogatoria con el presente título, se advierte que no consta anotado el recurso interpuesto.

Por tal motivo, corresponde **disponer que la registradora extienda la anotación del recurso de apelación** interpuesto en la partida a que se refiere el párrafo anterior.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR la tachasustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Juliaca y **DISPONER la observación** del título conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

2. DISPONER que la registradora extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, conforme a lo dispuesto en el último considerando del análisis.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

P.L.A

se extienda ante distinto notario, éste comunicará esta circunstancia al primero, para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.”

³ Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación.

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de la verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.